



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 12.01.2023 nr 5-2/241-1
Meie 09.02.2023 nr 15-3/299-2

Seisukoht Jaani küla Uelahe detailplaneeringu algatamise kohta

Saaremaa Vallavalitsus esitas 12.01.2023 kirjaga nr 5-2/241-1 Rahandusministeeriumile vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 6 ning planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lõikele 1 seisukoha saamiseks Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Jaani külas Uelahe detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“ eelnõu koos lisadega (planeeringuala joonis, lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang).

Uelahe detailplaneering (edaspidi detailplaneering) hõlmab Uelahe katastriüksust (katastritunnus 71401:001:3258, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 15220 m²) ja sellega piirnevat mereala, planeeringuala suurus on 1,9 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on sadama planeerimine, olemasolevate muulide seadustamine, ehitusõiguse määramine paadikuuri püstitamiseks ja paadisilla rajamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamine.

Alal kehtib Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu maakasutuse kaardil alale juhtotstarvet määratud ega sadama ala planeeritud ei ole. Planeeringuala asub 100% ranna ehituskeeluvööndis, lisaks on alale avalikult kasutatava teena märgitud juurdepääs kallasrajani. Kuna detailplaneeringu ülesandeks on sadama planeerimine, on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu alapeatükis C on välja toodud, et detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks muuhulgas sadama maa sihtotstarbe määramine. Märgime, et vastavalt maakatastriseaduse § 18¹ lõikele 2 ei ole katastriüksuste sihtotstarvete loetelus sadama maa sihtotstarvet. Palume eelnõus sõnastust täpsustada, et oleks arusaadav, kas tegemist on katastriüksuse sihtotstarbega maakatastriseaduse või krundi kasutamise sihtotstarbega planeerimisseaduse tähenduses.
2. KSH eelhindangus on välja toodud planeeritava tegevuse vastavus Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule ning Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringule. Palume viidata vaid ühele üldplaneeringule, mis planeeringualal kehtib.

3. Detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõus on välja toodud, et kaasatakse muuhulgas menetlusosalisi. Märkime, et vastavalt PlanS § 6 punktile 12 on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. Palume lähteseisukohtades loetleda kinnisasjad, kelle omanikke kaastakse planeeringu koostamisse.
4. Rahandusministeerium nõustub KSH eelhinnangu tulemusega ja on seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlus on vajalik algatada, kui KSH eelhinnangu tulemuste alusel ei ole välistatud mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Märkime, et olemasolevate ehitiste seadustamise otsustamisel tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega (ehitustegevuseks puudub luba) või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Detailplaneeringu koostamine ei tohi jääda vaid formaalsuseks, mille ainuke eesmärk on olemasolevale olukorra seadustamine, vaid planeeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleks hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale.

Palume hoida Rahandusministeeriumi kursis detailplaneeringu menetlusega esitades detailplaneeringu eelnõu arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Katrin Kuusk 611 3155
Katrin.Kuusk@fin.ee